

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

К. Сметанина (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат технич. наук, доцент Т.В. Борздова

Оценка любого актива подразумевает процесс определения его стоимости. При проведении оценки оценщику необходимо реализовать совокупность последовательных процедур, реализуемых в несколько этапов.

Наиболее важный этап, касающийся определения стоимости объекта оценки, – это сбор и анализ исходной информации. Для локализации диапазона данных, на основании которого впоследствии будут строиться расчеты, оценщику необходимо изучить достаточно большой объем информации.

Процесс определения стоимости оцениваемого актива основан на подборе необходимой информации, ее анализе, преобразовании и изложении в форме, доступной для понимания заказчику оценки и ее пользователям. Наличие необходимой информации позволяет оценщику комплексно подойти к процессу оценки и точно обосновать итоговую величину стоимости оцениваемого актива [6, с. 118].

Изучая оценку или будучи непосредственно задействованным в оценочной деятельности, нельзя не отметить некоторую субъективность получаемых результатов. Наличие достаточного количества субъектов хозяйствования, занятых в оценочной деятельности, предполагает возникновение погрешностей при оценке одного и того же объекта. Безусловно,

не стоит забывать о том, что оценщиками одни и те же данные могут быть проанализированы и интерпретированы по-разному. Однако определяющим фактором на данном этапе по-прежнему остается качество и достоверность собранной информации.

Информационный массив, необходимый для проведения процесса оценки, можно условно разделить на внешнюю информацию и внутреннюю информацию. Внешняя информация дает общее представление о рынке оцениваемого объекта, его состоянии и динамике. Внутренняя информация непосредственно имеет отношение к объекту оценки [6, с. 118].

Основными источниками информации для проведения работ по оценке служат:

– информация, предоставляемая заказчиком оценки и/или собственником оцениваемого имущества;

– нормативная правовая документация;

– специализированные справочники и программные комплексы;

– информация специалистов;

– профессиональное сотрудничество, участие в выставках, конференциях, семинарах;

– ресурсы всемирной информационной сети Интернет;

– методическая литература [6, с. 121].

Оценочная деятельность в Республике Беларусь в целом информативно обеспечена. Но все же оценщики продолжают сталкиваться с некоторыми проблемами, возникающими при проведении работ по определению стоимости активов. Пассивность белорусского рынка обуславливает сравнительно бедное информационное поле, играющее основную роль при формировании результата оценки. Анализ западных методик и попытка использования в белорусских условиях показали их относительную слабость при решении проблем оценки в условиях недостатка информации, так как они не затрагивают национальных особенностей белорусского рынка и его государственного регулирования. Главными проблемами информационного обеспечения оценочной деятельности Республики Беларусь остаются доступность информации, ее полнота и достоверность [4, с. 40].

Открытых всеобщему доступу баз данных в Республике Беларусь практически не существует. Например, риэлтерские организации генерируют информацию о сделках купли-продажи и аренды недвижимого имущества, однако такие базы данных предназначены строго для внутреннего пользования, и получить подобную информацию, даже на возмездной основе, весьма затруднительно и практически невозможно. В связи с этим существует необходимость в установлении взаимовыгодного сотрудничества между оценочными организациями и подобными агентствами, что в условиях ведения бизнеса в Республике Беларусь не является закономерностью.

При проведении оценки стоимости машин и оборудования оценщики очень часто используют информацию о ценах на объекты-аналоги, размещенную на электронных ресурсах поставщиков или продавцов оборудования. Однако очень часто такая информация оказывается недостоверной или устаревшей. Для проверки актуальности данных оценщик вынужден делать письменные или устные запросы в адрес поставщиков или продавцов продукции. Но вероятность получения запрашиваемой информации невелика.

Что касается таких ресурсов всемирной информационной сети Интернет, как электронные страницы www.realt.by и www.nca.by, то здесь можно отметить, что, несмотря на полноту предоставляемой в сравнении с другими источниками информации она не является исчерпывающей. Кроме того, данные об объекте составлены таким образом, чтобы актив выглядел привлекательным для потенциальных покупателей. В связи с этим некоторая информация может быть неполной, а порой и не совсем достоверной.

Процесс оценки стоимости связан с проведением анализа больших массивов информации. Основные текущие затраты при проведении оценок связаны с поиском и обработкой различной информации, необходимой для реализации целей оценки. Поэтому развитие информационного обеспечения работы оценщиков является одним из важнейших факторов успешного проведения оценочных работ [7].

Велика роль законотворческих органов в информационном обеспечении оценочной деятельности. С их участием должны быть разработаны специализированные базы данных

с постоянной поддержкой актуальности информации, для чего необходима разработка мер по их своевременному обновлению. В совершенстве, должны действовать компьютеризированные системы взаимосвязанных баз данных с возможностью обмена информацией, ее обновления и изменения.

Все эти меры способствуют развитию оценочной деятельности, делают ее более прозрачной и эффективной и, как следствие, увеличивают достоверность получаемых результатов. На основании этого происходит уход от распространенного мнения о том, что оценка – это своего рода искусство, и результат ее формируется на уровне интуитивного сознания специалиста, хорошо знающего рынок, а любая математика предназначена лишь для того, чтобы с ее помощью обосновать этот результат [4, с. 3].

Литература

1. Об утверждении Инструкции по оценке капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь № 67 от 20.12.2007 г. // Эксперт [Электронный ресурс] / ОДО «Экспертцентр». – Минск, 2009.
2. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения: СТБ 52.0.01-2007. – Введ. 15.05.2007. – Гос. комитет по стандартизации Республики Беларусь, 2007. – С. 12–15.
3. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ 52.3.01-2007. – Введ. 15.05.2007. – Гос. комитет по стандартизации Республики Беларусь, 2007. – С. 15–18.
4. *Грибовский, С.В.* Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский; под ред. В. Усманова. – СПб.: Питер, 2001. – Гл. 1. – С. 9–40.
5. *Новиков, Б.Д.* Рынок и оценка недвижимости в России / Б.Д. Новиков; под ред. В.И. Осипова. – М.: Экзамен, 2000. – С. 139–141.
6. *Грязнова, А.Г.* Оценка недвижимости: учеб. пособие / А.Г. Грязнова [и др.]; под общ. ред. Н.Ф. Карпычевой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – С. 118–126.
7. Выписка из протокола заседания Межведомственного совета по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации // Вестник оценщика [Электронный ресурс]. – 2001. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=441>. – Дата доступа: 08.01.2010.